

**Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona**

Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

amb el suport de:
Associació
de Gestors
de Polítiques
Socials d'Habitatge
de Catalunya

Laboratoris Nova creació

Enquesta 'Habitant en confinament'

La demanda
d'habitatge a l'àrea
metropolitana de
Barcelona.

HB LAB
O

12/2020

Barcelona, novembre de 2020

Investigació, redacció i edició

Max Gigling i Equip Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Amb el suport de

Agrupació AUS del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya



Equip estadístic de l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB)

Ens trobaràs a

Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos

08012 Barcelona

info@ohb.cat

Segueix-nos a www.ohb.cat i a @OMHBcn



Amb el suport de:



Índex

1.Introducció	1
2.Metodologia.....	3
<i>Marc conceptual</i>	<i>4</i>
<i>Recollida de dades i mostra</i>	<i>5</i>
<i>Variables analitzades</i>	<i>6</i>
<i>Determinació dels resultats estadísticament significatius</i>	<i>6</i>
3.La demanda d'habitatge: demanda activa i demanda latent	8
<i>La demanda d'habitatges</i>	<i>9</i>
<i>La demanda segons el règim de tinença.....</i>	<i>9</i>
<i>La demanda segons l'edat.....</i>	<i>10</i>
<i>La demanda segons el tipus de llar.....</i>	<i>11</i>
<i>La demanda segons el nivell d'ingressos de la llar</i>	<i>11</i>
4.Caracterització de la demanda activa.....	13
<i>El règim de tinença buscat</i>	<i>14</i>
<i>Règim de tinença buscat segons el règim de tinença actual</i>	<i>14</i>
<i>Règim de tinença buscat segons l'edat.....</i>	<i>15</i>
<i>Règim de tinença buscat segons el nivell d'ingressos de la llar</i>	<i>17</i>
<i>Règim de tinença buscat segons l'àmbit territorial</i>	<i>18</i>
<i>La tendència dels inquilins a canviar a un habitatge en propietat</i>	<i>19</i>
<i>Motius per voler un canvi.....</i>	<i>21</i>
<i>Entorn del nou habitatge</i>	<i>21</i>
5. Efectes del confinament sobre la demanda d'habitatge	23
<i>Crisi sanitària i nivell de demanda.....</i>	<i>24</i>
<i>Nivell de demanda i canvi de la satisfacció amb l'habitatge durant el confinament.....</i>	<i>24</i>
<i>Crisi sanitària i emplaçament del nou habitatge.....</i>	<i>25</i>
6.Conclusions	27



1.Introducció

La situació social i econòmica conseqüència de la crisi sanitària de la COVID-19 ha provocat un escenari d'incertesa en relació amb la demanda d'habitatge.

Amb vista a disposar de dades que permetin analitzar la nova situació, l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) va realitzar l'enquesta 'Habitant en confinament' dirigida a les llars catalanes. Com a resultat de l'operació estadística s'han recollit més de 6.000 respostes, la gran majoria en l'àmbit de l'àrea metropolitana de Barcelona.¹ Les dades han estat sotmeses a un procés de validació, i calibrades per grandària i tipus de llar, àmbit territorial, règim de tinença i ingressos de la llar. A l'apartat metodològic es poden consultar més detalls de l'operació.

L'enquesta ha comptat amb el suport del Departament de Territori i Agenda Urbana de la Generalitat de Catalunya, de l'Ajuntament de Barcelona, de la Diputació de Barcelona, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona i de l'Associació de Gestors d'Habitatge de Lloguer de Catalunya (GHS).

Aquest informe, centrat en la demanda d'habitatge, segueix un primer informe publicat per l'O-HB al juliol, focalitzat en els processos de negociació que s'han produït entre les llars que estan pagant una hipoteca i les entitats creditores, d'una banda, i els llogaters i els propietaris, de l'altra. L'anàlisi de les dades de l'enquesta serà completat per un tercer informe que examinarà les condicions d'habitabilitat de la ciutadania.

Després d'aquesta introducció, en el segon apartat es presenten els aspectes metodològics de l'enquesta 'Habitant en confinament'. En el tercer apartat, s'analitza la demanda activa i la demanda latent d'habitatge. El quart apartat examina les característiques de la demanda i en el cinquè apartat, es relaciona la demanda d'habitatge a la crisi sanitària. El treball es tanca amb les conclusions.

¹ El confinament es va decretar el 14 de març. La data de referència de l'enquesta és el 9 de maig. Per a més detalls sobre la referència temporal de l'enquesta, veure 2. Metodologia.



2. Metodologia

Marc conceptual

L'objectiu d'aquest treball és l'estudi de la demanda de canvi d'habitatge de les llars. Per a això, es diferencien tres situacions mútuament excloents en les quals es poden trobar les llars en el moment de l'enquesta:

- **Demanda activa:** llars que estan buscant activament un habitatge. Es pressuposa que una recerca activa indica que la llar té intenció de canviar d'habitatge en el curt o mitjà termini i capacitat de dur a terme aquest canvi. Per tant, es considera que la demanda activa és un indicador de la *demanda efectiva* a curt i mitjà termini. No obstant això, convé separar ambdós conceptes, no sols perquè part de les llars abandonaran la recerca sense haver trobat un nou habitatge (demanda frustrada), sinó i sobretot perquè demanda activa i demanda efectiva no mesuren la mateixa magnitud: la demanda activa fa referència a un procés i la seva magnitud s'estima en referència a un moment puntual (nombre de llars que estan buscant habitatge en un moment donat), mentre que la demanda efectiva és un esdeveniment puntual i la seva magnitud s'estima en referència a un interval de temps (nombre de llars que canvien d'habitatge en un determinat període de temps).
- **Demanda latent:** les llars que desitjarien canviar d'habitatge però no ho fan per algun motiu, econòmic o altre. Se suposa que un canvi de les circumstàncies podria transformar part de la demanda latent en demanda efectiva. La demanda frustrada s'adjunta a la demanda latent.
- **Sense demanda:** les llars que no estan buscant activament un habitatge, ni desitgen canviar d'habitatge.

La situació de cada llar enfront de la demanda en el moment de l'enquesta es determina a partir de la seva resposta a la pregunta: *"Està buscant activament un habitatge o el buscarà quan finalitzi el confinament?"*²

La següent taula resumeix les situacions de demanda considerades i la manera de mesurar-les.

	Demanda activa	Demanda latent	Sense demanda
Situació de la llar	Llars que estan buscant activament un habitatge.	Llars que desitgen canviar d'habitatge però no tenen capacitat de fer-ho.	Llars que no busquen activament un habitatge ni desitgen canviar.
Mesurament: Pregunta <i>"Està buscant activament un habitatge o el buscarà quan finalitzi el confinament"</i>	Respostes: ³ 1. <i>Si, ja el buscava abans de la crisi del COVID-19</i> i 2. <i>Si, arran de la crisi del COVID-19</i>	Resposta: 4. <i>No, m'agradaria canviar, però no puc</i>	Resposta: 3. <i>No, no vull canviar</i>

² Conforme a la definició, es considera demanda activa el fet de buscar activament un habitatge en el moment de l'enquesta. No obstant això, les restriccions imposades pel confinament limitaven la possibilitat de buscar activament. Per aquesta raó, s'inclou la recerca diferida pel confinament com a part de la demanda activa.

³ Les dues respostes conjuntament representen la demanda activa, la diferenciació serveix el propòsit específic de permetre l'anàlisi de la demanda relacionada amb la crisi sanitària, veure apartat 5 de l'informe.

Un altre aspecte a destacar en relació amb la demanda estudiada en aquest treball és que només s'estudia la demanda relacionada amb el canvi d'una llar del seu habitatge actual a un nou habitatge. No s'estudia la demanda d'emancipació, és a dir la demanda relacionada amb la separació d'un membre de la llar, corresponent a la creació d'una nova llar.

Així mateix, comentar que, a l'efecte d'aquest estudi, s'assimila la situació d'una persona o una família que lloga una habitació a la d'una llar.

Recollida de dades i mostra

El qüestionari de l'enquesta va ser elaborat per l'equip de l'O-HB, en col·laboració amb l'Agrupació AUS (Agrupació d'Arquitectura i Sostenibilitat) del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya. La recollida de dades es va dur a terme mitjançant qüestionari autoadministrat en línia.

Per afavorir, en la mesura que sigui possible, la representativitat dels resultats encara que no es tracti d'un mètode de mostreig probabilístic, s'ha fet un important esforç de difusió de l'enquesta i de validació dels resultats.

La difusió de l'enquesta va ser àmplia, sostinguda i diversificada, aprofitant els diferents canals de difusió dels quals disposa l'O-HB, amb vista a arribar al major nombre possible de subgrups poblacionals. Concretament, l'enquesta es va difondre de manera directa en els perfils de l'O-HB a Twitter (@OMHBcn) i Facebook, des d'on va ser difosa per particulars i associacions o entitats que ens segueixen. A més, es va enviar als membres del Consell Assessor i de la Taula de Comunicació de l'O-HB i se'ls hi va demanar a tots que en fessin difusió a les seves webs, xarxes socials i entre els seus contactes. També es va fer arribar a institucions, entitats i col·laboradors externs, amb la mateixa petició de difusió.

L'enquesta es va mantenir activa del 6 de maig fins al 7 de juliol de 2020. Aproximadament el 80% de les respostes s'han recollit en els 8 primers dies. No obstant això, el fet de mantenir activa l'enquesta durant més temps, associada a un esforç de difusió continu, ha permès augmentar l'heterogeneïtat del perfil dels enquestats.

Com a data de referència de l'enquesta, s'ha fixat el 9 de maig, sent aquesta la data en la qual es va superar el 50% de les enquestes. Aquesta data se situa aproximadament 2 mesos després de l'inici del confinament decretat el 14 de març.

En total, s'han recollit 6.084 qüestionaris completats. El 86,0% de les enquestes procedien de l'àrea metropolitana de Barcelona, un 12,9% de la resta de la demarcació de Barcelona i un altre 6,3% de la resta de Catalunya. Un 1,6% procedien de fora de Catalunya o no permetien la localització de l'enquesta. Amb vista a disposar d'una mostra que assegurés una adequada representativitat dels resultats, l'anàlisi en aquest informe es limita a l'àmbit metropolità de Barcelona.

Per a la validació de la mostra es va comptar amb el suport de l'equip estadístic de l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB). En concret, es va realitzar una comparació de la seva distribució segons diferents variables poblacionals disponibles de fonts secundàries. Els principals desequilibris observats es van ajustar mitjançant ponderació i calibratge. Les variables utilitzades a aquest efecte van ser les següents:

- Nombre de persones adultes de la llar
- Àmbit territorial
- Règim de tinença

- Tipus de llar
- Ingressos de la llar

Una vegada comprovada la qualitat de les dades i la seva representativitat segons diverses variables poblacionals addicionals, s'ha treballat amb la mostra calibrada com si es tractés d'una mostra aleatòria representativa de les llars en habitatges principals de l'àrea metropolitana de Barcelona.

En finalitzar el procés de depuració i validació, es disposava de 4.537 enquestes vàlides de l'àrea metropolitana de Barcelona, de les quals 3.005 de la ciutat de Barcelona i 1.532 de la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona.

Variables analitzades

En el present laboratori s'analitza el nivell de demanda d'habitatge de les llars, considerant:

- la demanda activa – llars que estan buscant activament un habitatge,
- la demanda latent – llars que volguessin canviar d'habitatge però no poden

En el cas de les llars que busquen activament un habitatge (demanda activa), s'examina, a més:

- el règim de tinença buscat
- els motius del canvi
- l'entorn del futur habitatge

Per a determinar la relació entre la demanda i les característiques de la llar, es tenen en compte de manera sistemàtica les següents variables:

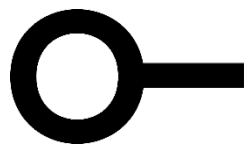
- Règim de tinença actual (4 grups)
- Edat (4 grups; es pren com a edat de referència la de la persona que va contestar al qüestionari, en regla general es tracta d'un dels responsables de l'habitatge)
- Tipus de llar (5 grups)
- Nivell d'ingressos de la llar (3 grups)
- Àmbit territorial (Barcelona i resta de l'àrea metropolitana de Barcelona)

Determinació dels resultats estadísticament significatius

De totes les dades analitzades, es presenten solament els resultats estadísticament significatius. Aquesta precaució és necessària perquè en una enquesta sempre s'observen petites diferències percentuals entre subgrups, que en molts casos són fruit de la distribució aleatòria de la mostra i no reflecteixen cap diferència real a nivell de la població estudiada (falsos positius). Mitjançant un test estadístic, es calcula la probabilitat de què es tracti d'un fals positiu.

Com a límit, s'ha fixat un nivell de significació del $p < 0,01$, és a dir que, en una mostra aleatòria, hi hagués només un 1% de probabilitat d'observar aquest resultat com a fruit de l'atzar, sense que existeixi una diferència real en la població (un fals positiu). La utilització d'un llindar de significació relativament estricte es fa necessari sobretot perquè la mostra de l'enquesta 'Habitant en confinament' no és aleatòria, de manera que el risc real de falsos positius és major. També es justifica pel fet que s'analitza un gran nombre de resultats, la qual cosa fa igualment augmentar el risc de falsos positius.

Finalment, en treballar amb una mostra ponderada, es dona el risc addicional que les diferències observades les diferències observades es deuen a la ponderació de la mostra i no existeixen en les dades originals. Per aquesta raó, només es consideren com a significatius els resultats que s'observen tant en la mostra ponderada com en la mostra no ponderada, i en els dos casos amb un nivell de significació de $p.<0,01$.

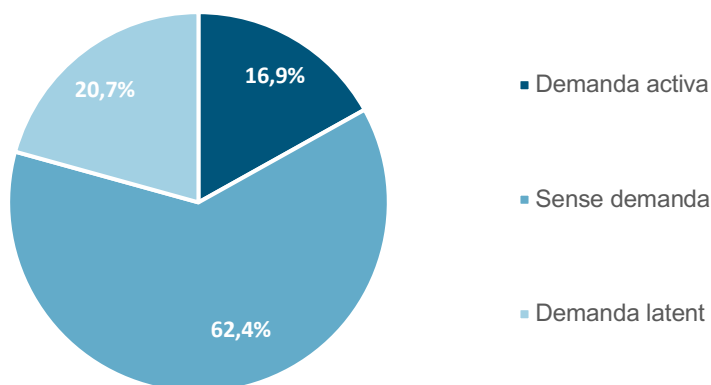


3.La demanda d'habitatge: demanda activa i demanda latent

La demanda d'habitatges

Un 16,9% de les llars de l'àrea metropolitana de Barcelona busca activament habitatge al maig de 2020, o té intenció de fer-ho en finalitzar el confinament, segons les dades de l'enquesta 'Habitant en Confinament' llançada per l'O-HB (Figura 1).

Figura 1. Demanda d'habitatge de les llars de l'àrea metropolitana de Barcelona



Font: Enquesta O-HB Covid-19, maig 2020. Àmbit: àrea metropolitana de Barcelona. Base: n=4512.

A un 20,7% li agradaria buscar un nou habitatge però no es pot permetre canviar. Aquest percentatge de llars amb demanda latent supera en nombre a les llars que estan buscant activament un habitatge.

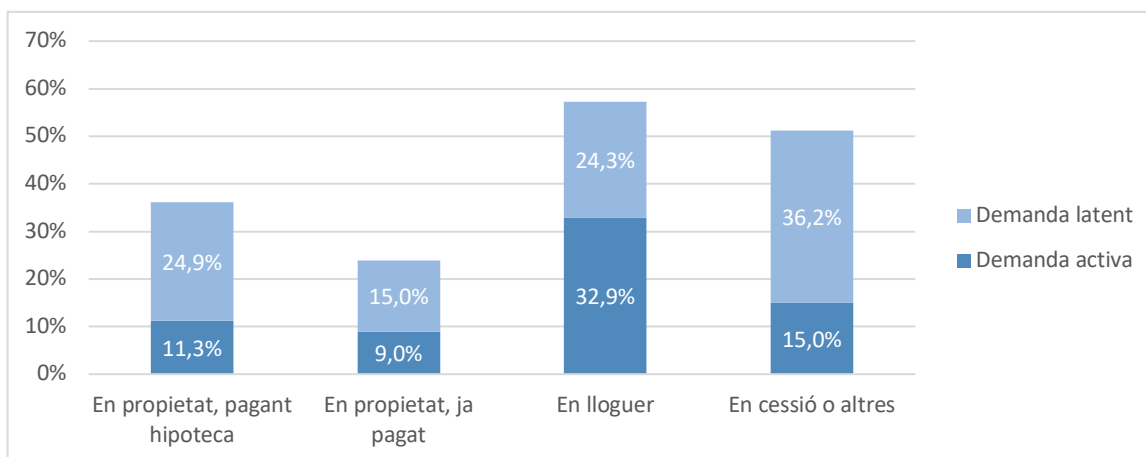
En total, el 37,6%, és a dir, més d'un terç de les llars de l'àrea metropolitana de Barcelona, estan buscant habitatge o ho farien si poguessin.

La demanda segons el règim de tinença

Un terç (32,9%) de les llars que viuen en lloguer està buscant activament un nou habitatge (Figura 2). Aquest nivell de demanda triplica el de les altres llars considerades en el seu conjunt (propietat amb i sense hipoteca, i cessió), amb un nivell mitjà de demanda activa del 10%.

En concret, s'observa que un 11,3% de les llars propietàries que paguen hipoteca està buscant activament un nou habitatge, així com un 9,0% de les llars sense pagaments pendents. Finalment, un 15,0% de les llars que viuen en un habitatge cedit busquen un altre habitatge.

Les llars amb demanda latent – llars que declaren que no canvien perquè no poden – representen més de la tercera part de les llars que viuen en un habitatge cedit (36,2%), i aproximadament la quarta part de les llars propietàries amb hipoteca (24,9%) i de les llars en lloguer (24,3%). Mentre que en les llars propietàries sense pagaments pendents, un 15,0% declara que li agradaria canviar però no pot.

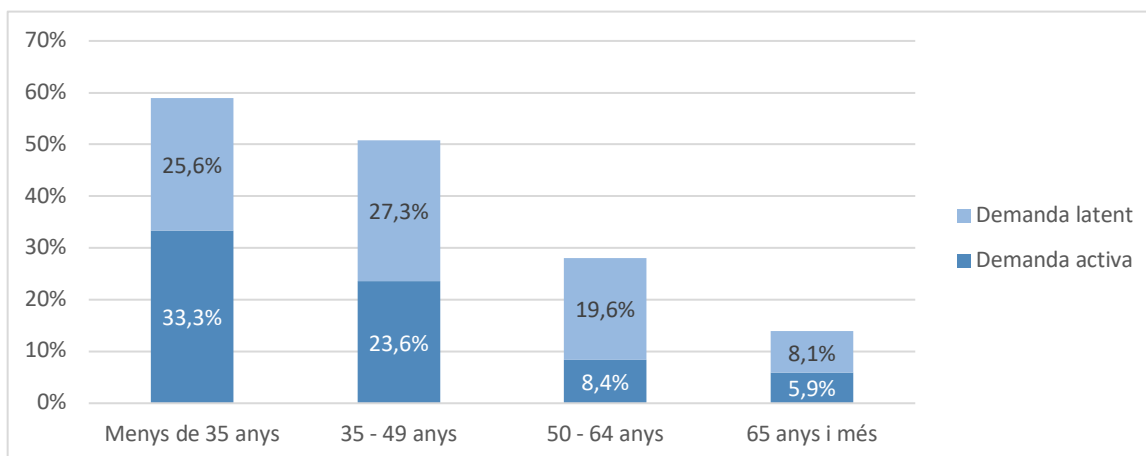
Figura 2. Demanda d'habitatge segons règim de tinença

Bases: 'En propietat, pagant hipoteca' n=1179, 'En propietat, ja pagat' n=1445, 'En lloguer' n=1689, 'En cessió o altres' n=199.
 Font: Enquesta O-HB Covid-19, maig 2020. Àmbit: àrea metropolitana de Barcelona.

La demanda segons l'edat

Si es té en compte l'edat de la persona en l'anàlisi de les respostes del qüestionari, es nota un major nivell de demanda activa abans dels 50 anys i un nivell considerablement més baix a partir d'aquesta edat: un 33,3% de les persones enquestades d'entre 18 i 35 anys estan buscant activament un habitatge, així com un 23,6% de les persones de 35 a 49 anys. Mentre que dels 50 als 64 anys aquest percentatge cau al 8,4%, i al 5,9% en el grup el grup dels majors de 64 anys (Figura 3).

Una demanda latent –voler canviar d'habitatge sense poder fer-ho– s'observa en aproximadament la quarta part de les persones enquestades de menys de 50 anys. En el grup d'edat de 50 a 64 anys aquest percentatge només baixa moderadament, fins al 19,6%, per a reduir-se fins al 8,1% en el grup d'edat dels enquestats majors de 64 anys.

Figura 3. Demanda d'habitatge segons l'edat

Bases: 'Menys de 35 anys' n=889, '35 - 49 anys' n=1633, '50 - 64 anys' n=1281, '65 anys i més' n=709.
 Font: Enquesta O-HB COVID-19, maig 2020. Àmbit: àrea metropolitana de Barcelona.

La demanda segons el tipus de llar

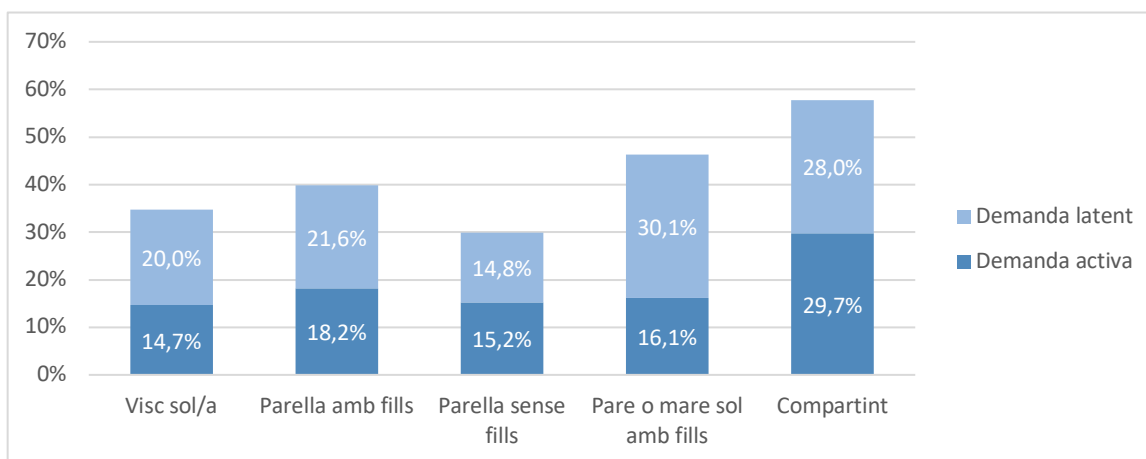
Un 29,7% de les persones que comparteixen pis estan buscant activament un nou habitatge, el que representa un nivell significativament major que en els altres quatre tipus de llars (Figura 4), que no presenten entre ells diferències significatives.

Entre els que comparteixen habitatge s'observa igualment un alt percentatge que desitja canviar però no pot (el 28%). Percentatge igual d'elevat que els que si estan buscant (el 29,7%).

Un 30,1% de les llars monoparentals desitgen canviar d'habitatge però no poden. En aquest col·lectiu, la demanda latent gairebé duplica la demanda activa (el 16,1%).

El menor percentatge de demanda latent, un 14,8%, es troba en les llars formades per una parella sense fills. Les llars unipersonals i les parelles amb fills es troben en una situació intermèdia, amb al voltant d'un 21% que vol canviar i no pot.

Figura 4. Demanda segons el tipus de llar



Bases: 'Visc sol/a' n=703, 'Parella amb fills' n=1818, 'Parella sense fills' n=1188, 'Pare o mare sol amb fills' n=380, 'Compartint' n=423.

Font: Enquesta O-HB COVID-19, maig 2020. Àmbit: àrea metropolitana de Barcelona.

La demanda segons el nivell d'ingressos de la llar

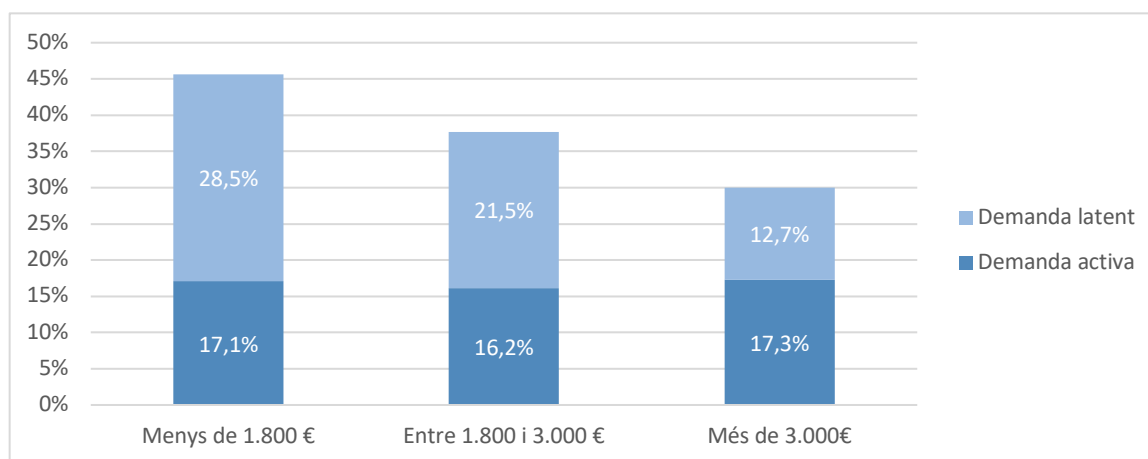
No s'observa cap relació entre el nivell de demanda activa i el nivell econòmic. En canvi, pel que fa a la demanda latent, el percentatge de llars que voldrien canviar si poguessin és considerablement major en les llars amb menors ingressos.

Les llars presenten el mateix nivell de demanda activa en els tres grups d'ingressos considerats: al voltant d'un 17% de les llars està buscant habitatge (Figura 5).

La diferència entre els grups es manifesta en el percentatge de llars que volen canviar d'habitatge però no poden. Aquest percentatge representa el 12,7% de les llars amb ingressos mensuals majors

de 3.000€, el 21,5% de les llars amb ingressos entre 1.800€ i 3.000€, i el 28,6% de les llars amb ingressos per sota de 1.800€.

Figura 5. Demanda d'habitatge segons el nivell d'ingressos



Bases: 'Menys de 1.800 €' n=1016, 'Entre 1.800 i 3.000 €' n=1553, 'Més de 3.000€' n=1943.

Font: Enquesta O-HB COVID-19, maig 2020. Àmbit: àrea metropolitana de Barcelona.

○— 4. Caracterització de la demanda activa

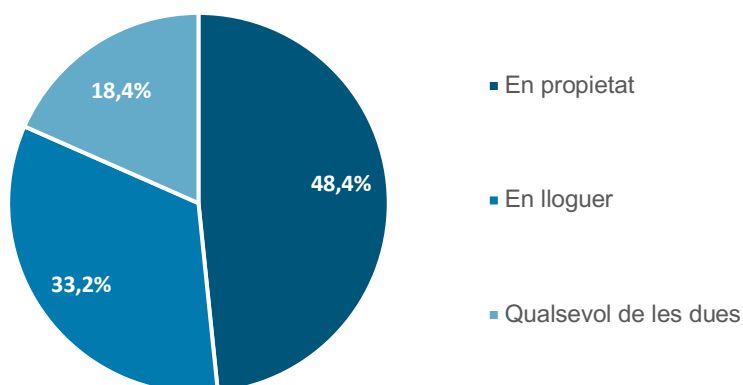
En aquest apartat es fa una anàlisi en profunditat de la demanda activa, amb la informació que s'obté del 16,9% de les llars (872 enquestes) que estan buscant activament un habitatge. En primer lloc es fa una descripció detallada de les característiques de la demanda activa, seguit d'examinar el tipus d'habitatge buscat i els motius, si s'escau, de voler canviar d'habitatge, i vincular aquestes característiques amb altres variables poblacionals.

El règim de tinença buscat

Aproximadament la meitat (48,4%) de les llars amb demanda activa estan buscant un habitatge en propietat, i un terç (33,2%) busca habitatge en lloguer (Figura 6).

Prop de la cinquena part (18,4%) està buscant en els dos règims de tinença. Aquest grup de demanda, que no determina per endavant si el futur habitatge serà en lloguer o en propietat, deixa en evidència que el règim de tinença buscat no és una característica que separa la demanda d'habitatge en dos compartiments diferenciats i estancs, sinó que es tracta d'un dels criteris que tenen en compte les persones que busquen un habitatge.

Figura 6. Règim de tinença buscat



Font: Enquesta O-HB Covid-19, maig 2020. Àmbit: àrea metropolitana de Barcelona. Base: n=871.

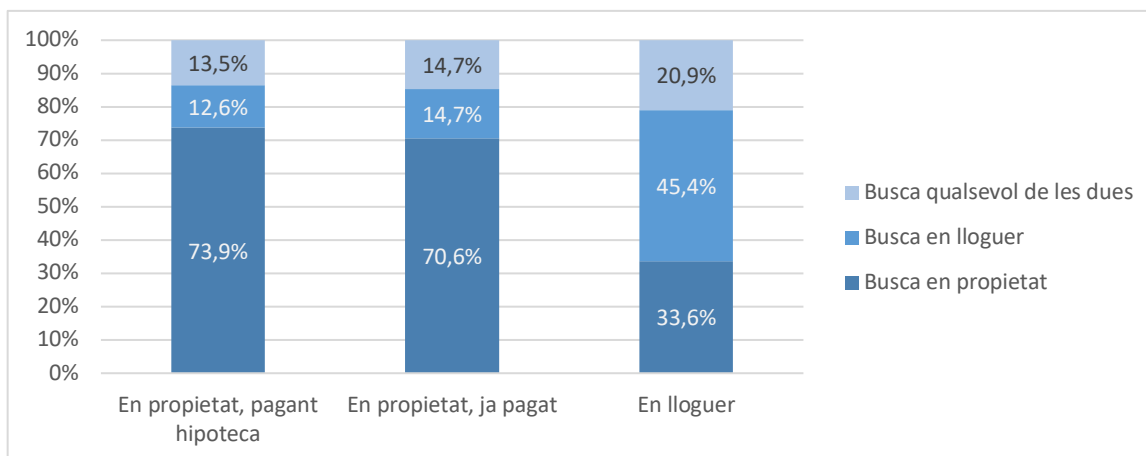
Règim de tinença buscat segons el règim de tinença actual

Més de la meitat dels inquilins que busquen activament un habitatge vol passar a un habitatge en propietat o almenys està disposat a fer-ho. I entre els propietaris que busquen habitatge, més de la quarta part està disposat a passar al lloguer.

Prop de tres de cada quatre llars propietàries que busquen habitatge – tant en habitatge pagat com amb pagaments pendents – volen mantenir el mateix règim de tinença. (Figura 7). La resta busca, en proporcions similars, un habitatge en lloguer o qualsevol dels dos règims de tinença. És a dir que més de la quarta part de les llars propietàries (el 26,1% dels propietaris amb hipoteca i el 29,4% dels propietaris sense hipoteca) està determinada o almenys disposada a canviar a un habitatge en lloguer.

Pel que fa als llogaters, un 45,4% està buscant un habitatge en el mateix règim de tinença. Un terç (33,6%) té previst passar del lloguer a la propietat, i un 20,9% cerca en qualsevol de les dues opcions de tinença, és a dir que el 54,6% dels llogaters està determinat o almenys disposat a canviar a un habitatge en propietat.

Figura 7. Règim de tinença buscat segons el règim de tinença actual (llogaters i propietaris)*



* No s'inclouen les llars que viuen en un habitatge cedit (el 2,9% de la demanda activa) per falta de mostra (n=31).

Bases: 'En propietat, pagant hipoteca' n=129, 'En propietat, ja pagat' n=131, 'En lloguer' n=580.

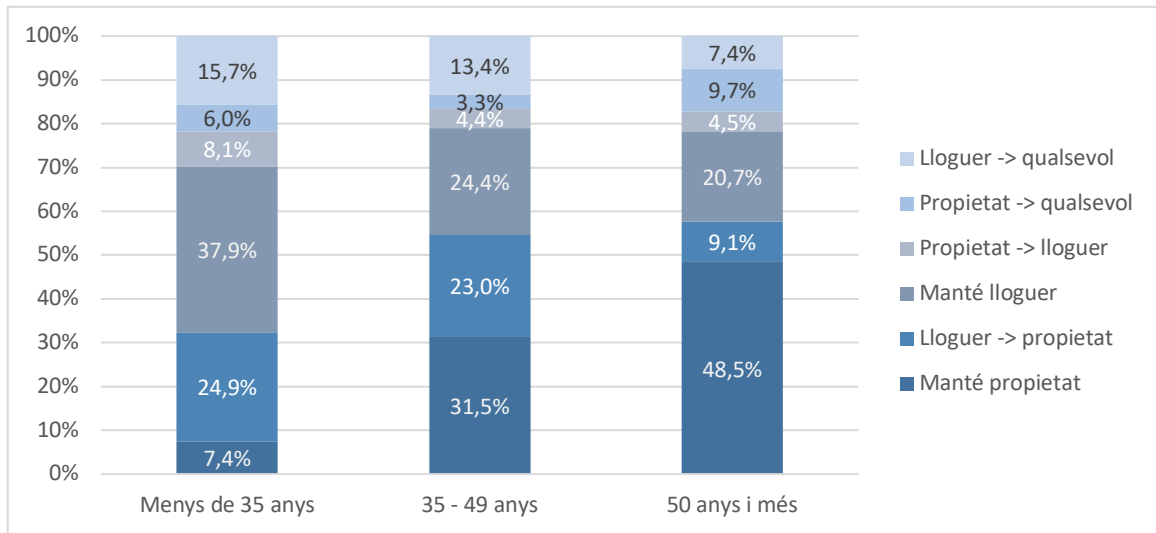
Font: Enquesta O-HB COVID-19, maig 2020. Àmbit: àrea metropolitana de Barcelona.

Règim de tinença buscat segons l'edat

La demanda d'un habitatge en propietat és menor fins als 34 anys (un 32,3% busca exclusivament habitatge en propietat), i major per sobre d'aquesta edat (més d'un 50% cerca exclusivament habitatge en propietat) (Figura 8). Aquesta evolució es deu al creixement amb l'edat del nombre de demandants que són propietaris del seu habitatge actual i busquen un altre habitatge en propietat. Aquestes llars representen el 7,4% de la demanda activa en les llars fins a 34 anys, el 31,5% en el grup d'edat de 35 a 49 anys i el 48,5% a partir de 50 anys.⁴ La proporció de demandants que són inquilins i busquen habitatge en propietat, per contra, tendeix a disminuir i passa d'un 23%-25% abans dels 50 anys a un 9% a partir d'aquesta edat.

L'alta proporció d'inquilins entre les llars més joves (un 60,2% de les llars en el grup d'edat fins a 34 anys viuen en un habitatge llogat) indica que l'emancipació i conseqüent creació de noves llars, es realitza en major part en règim de lloguer. Però quan les llars existents canvien d'habitatge, **el percentatge de llars que té previst passar del lloguer a la propietat és major que els que tenen previst passar de la propietat al lloguer en tots els grups d'edat**, i més particularment en les llars fins a 35 anys (un 24,9% té previst passar del lloguer a la propietat i un 8,1% de la propietat al lloguer) i en les llars de 35 a 49 anys (respectivament un 23,0% i un 4,4%). Com a conseqüència, en avançar l'edat, disminueix progressivament el percentatge de llars que continuen sent inquilins, i augmenta la proporció de llars propietàries.

⁴ Només hi ha 38 llars amb demanda activa majors de 64 anys. Per aquesta raó, no es poden diferenciar grups d'edat per sobre dels 50 anys.

Figura 8. Variació de règim de tinença buscat segons l'edat (llogaters i propietaris)*

* No s'inclouen aquí les llars que viuen en un habitatge cedit (el 2,9% de la demanda activa) per falta de mostra.

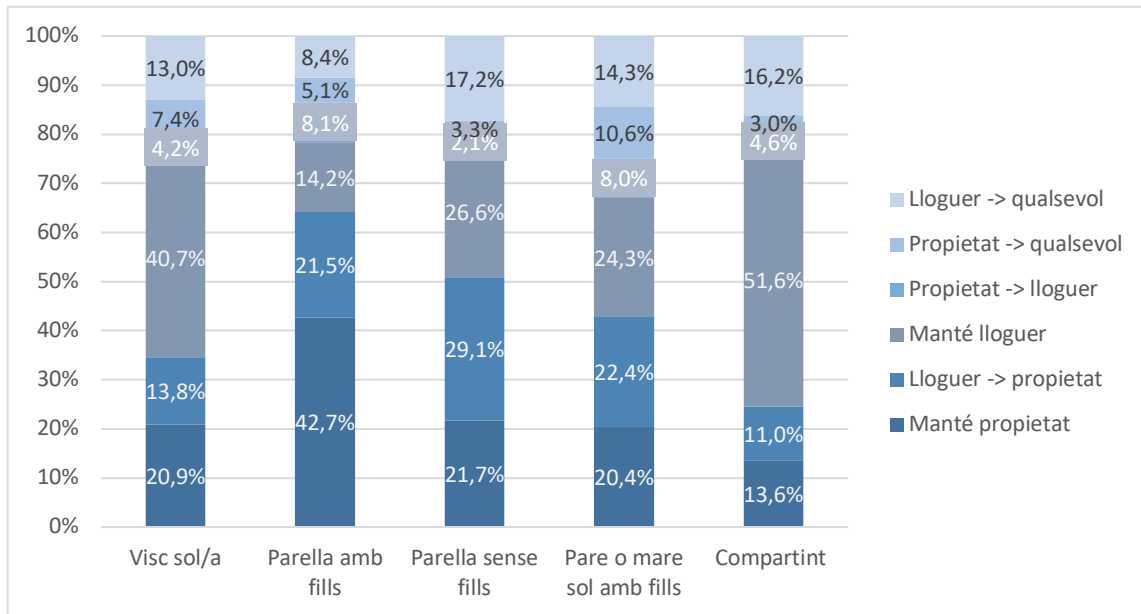
Bases: 'Menys de 35 anys' n=298, '35 - 49 anys' n=391, '50 anys i més' n=151.

Font: Enquesta O-HB COVID-19, maig 2020. Àmbit: àrea metropolitana de Barcelona.

Règim de tinença buscat segons el tipus de llar

La demanda d'un habitatge en propietat és major entre les llars formades per una parella amb fills (64,2%) (Figura 9). En aquestes llars, el percentatge que ja són propietàries i busquen un altre habitatge en propietat (el 42,7%), duplica el dels altres tipus de llar.

La demanda d'un habitatge en lloguer és major per a les persones que viuen en un habitatge compartit (56,3%), així com per a les llars unipersonals (44,9%).

Figura 9. Variació de règim de tinença buscat segons el tipus de llar (llogaters i propietaris)*

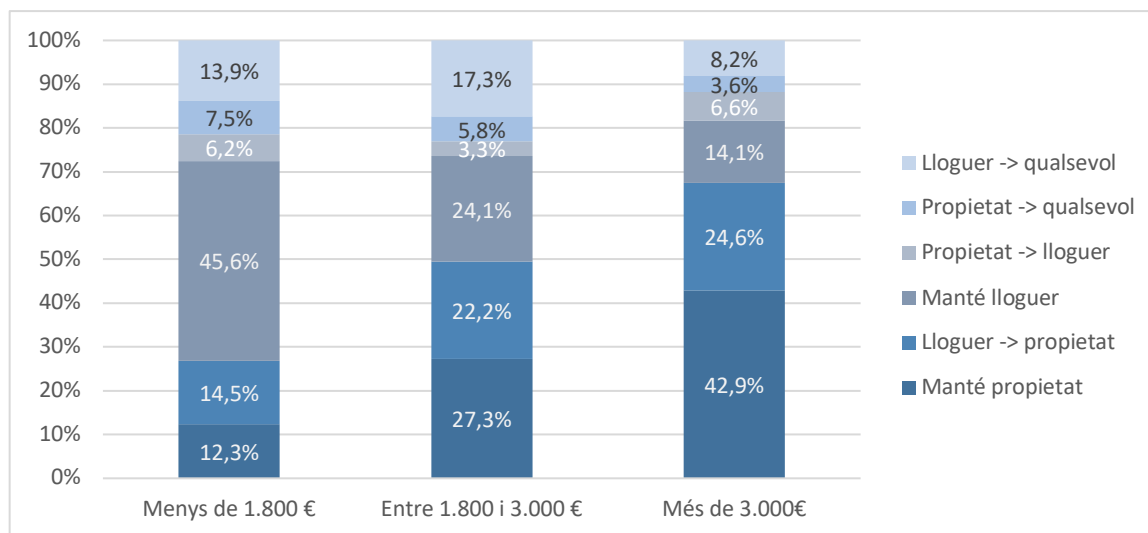
* No s'inclouen aquí les llars que viuen en un habitatge cedit (el 2,9% de la demanda activa) per falta de mostra.

Bases: 'Visc sol/a' n=109, 'Parella amb fills' n=322, 'Parella sense fills' n=214, 'Pare o mare sol amb fills' n=60, 'Compartint' n=135. Font: Enquesta O-HB COVID-19, maig 2020. Àmbit: àrea metropolitana de Barcelona.

Règim de tinença buscat segons el nivell d'ingressos de la llar

Un 67,5% de les llars amb un major nivell d'ingressos busquen habitatge en propietat, i un 51,8% de les llars amb un menor nivell d'ingressos busquen llogar (Figura 10). La major demanda d'habitatges en propietat per part de les llars amb més ingressos es deu en primer lloc al fet que un major percentatge d'aquestes ja són propietàries del seu habitatge actual (un 42,9%), però també a una major demanda d'habitatge en propietat per part de llars que lloguen el seu habitatge actual.

Figura 10. Variació de règim de tinença buscat segons els ingressos de la llar (llogaters i propietaris)*



* No s'inclouen aquí les llars que viuen en un habitatge cedit (el 2,9% de la demanda activa) per falta de mostra.

Bases: 'Menys de 1.800 €' n=198, 'Entre 1.800 i 3.000 €' n=287, 'Més de 3.000€' n=355.

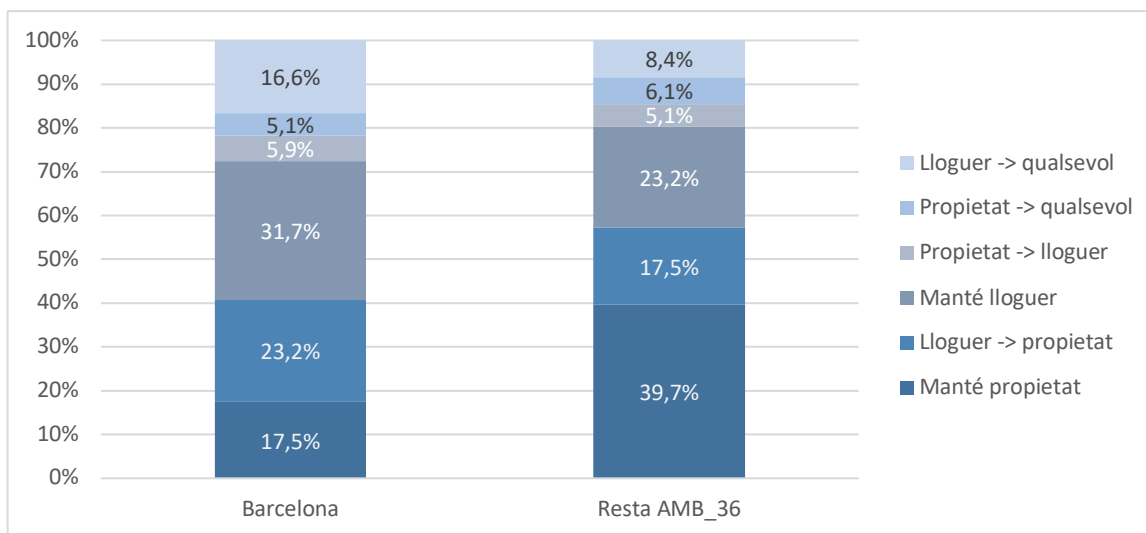
Font: Enquesta O-HB COVID-19, maig 2020. Àmbit: àrea metropolitana de Barcelona.

Règim de tinença buscat segons l'àmbit territorial

S'observa un menor nivell de demanda d'habitatge en propietat a Barcelona que a la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona (Figura 11).

El major nombre de llars que busquen un habitatge en propietat a la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona es deu a un major nombre de llars ja propietàries que tenen previst mantenir el mateix règim de tinença (un 39,7% en comparació amb un 17,5% a Barcelona). Si es consideren les llars que actualment viuen en lloguer i desitgen comprar un habitatge, són més nombrosos a Barcelona (23,2%) que a la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona (17,7%). El mateix ocorre amb les llars actualment inquilines i que busquen tant en lloguer com en propietat, que representen igualment un major percentatge a Barcelona (16,6%) que a la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona (8,4%).

Figura 11. Variació del règim de tinença buscat segons àmbit territorial (llogaters i propietaris)*



* No s'inclouen aquí les llars que viuen en un habitatge cedit (el 2,9% de la demanda activa) per falta de mostra.

Bases: 'Barcelona' n=585, 'Resta AMB_36' n=255.

Font: Enquesta O-HB COVID-19, maig 2020. Àmbit: àrea metropolitana de Barcelona.

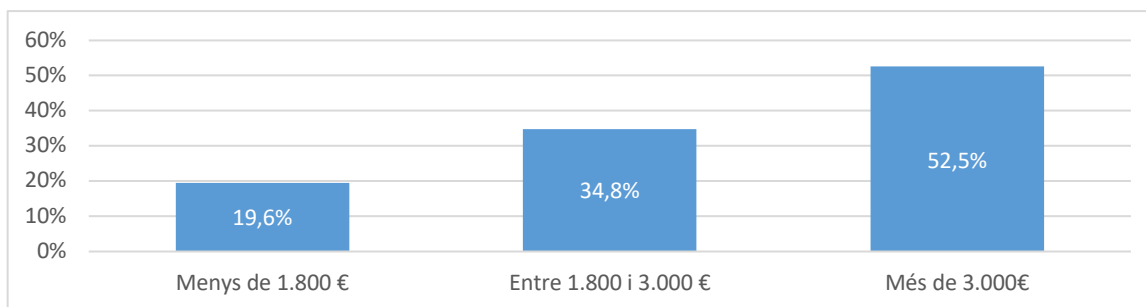
La tendència dels inquilins a canviar a un habitatge en propietat

La tendència de passar del lloguer a la propietat depèn dels ingressos i del tipus de llar. No es detecta una relació entre aquesta tendència i l'edat o l'àmbit territorial.

Un 33,7% dels inquilins que busquen habitatge estan decidits a canviar a un habitatge en propietat (veure més amunt, Figura 7). En aquest apartat, s'examina en quina mesura la importància d'aquesta tendència depèn de les característiques dels inquilins.

S'observa una major tendència en passar del lloguer a la compra dels inquilins amb majors ingressos: només un 19,6% de les llars en lloguer amb ingressos inferiors a 1.800€ mensuals té previst passar a la propietat, a les llars amb ingressos entre 1.800€ i 3.000€, aquest percentatge s'eleva al 34,8%, i en les llars en lloguer amb ingressos majors de 3.000€, un 52,5% té previst passar del lloguer a la propietat (Figura 12).

Figura 12. Percentatge de llars en lloguer que tenen previst passar a la propietat, segons els ingressos de la llar (base: llogaters)

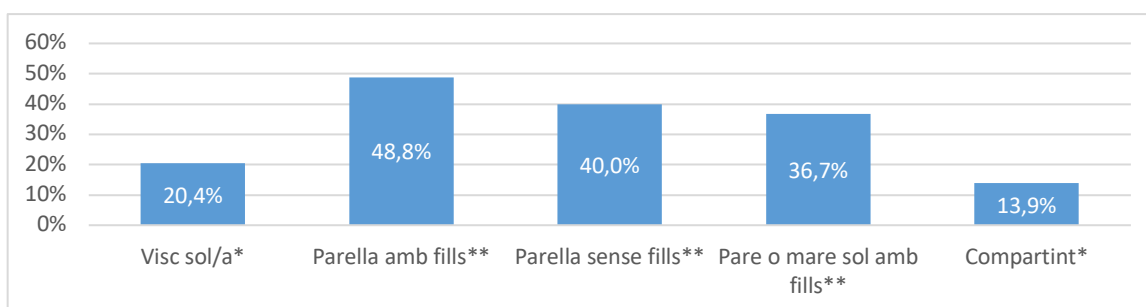


Bases: 'Menys de 1.800 €' n=160, 'Entre 1.800 i 3.000 €' n=213, 'Més de 3.000€' n=207.

Font: Enquesta O-HB COVID-19, maig 2020. Àmbit: àrea metropolitana de Barcelona.

Es nota també una relació significativa entre el tipus de la llar i la tendència de passar del lloguer a la compra: les famílies que lloguen el seu habitatge actual– tant parelles amb fills o sense fills com famílies monoparentals – estan decidits amb major freqüència a passar a un habitatge en propietat (entre un 37% i un 49% d'aquestes llars busquen exclusivament en propietat), que les persones que viuen soles o les que comparteixen habitatge (entre un 14% i un 20) (Figura 13). Les diferències entre les parelles amb fills o sense fills, o les famílies monoparentals, no són significatives, pel que s'ha de suposar que es tracta en els tres casos d'una proporció similar d'inquilins que tenen decidit passar a un habitatge en propietat. Igualment, les diferències entre llars unipersonals i els qui comparteixen habitatge no són significatives.

Figura 13. Percentatge de llars en lloguer que tenen previst passar a la propietat, segons el tipus de llar (base: llogaters)



* Diferències no significatives entre aquests 2 tipus de llar. ** Diferències no significatives entre aquests 3 tipus de llar.

Bases: 'Visc sol/a' n=85, 'Parella amb fills' n=163, 'Parella sense fills' n=175, 'Pare o mare sol amb fills' n=39, 'Compartint' n=118.

Font: Enquesta O-HB COVID-19, maig 2020. Àmbit: àrea metropolitana de Barcelona.

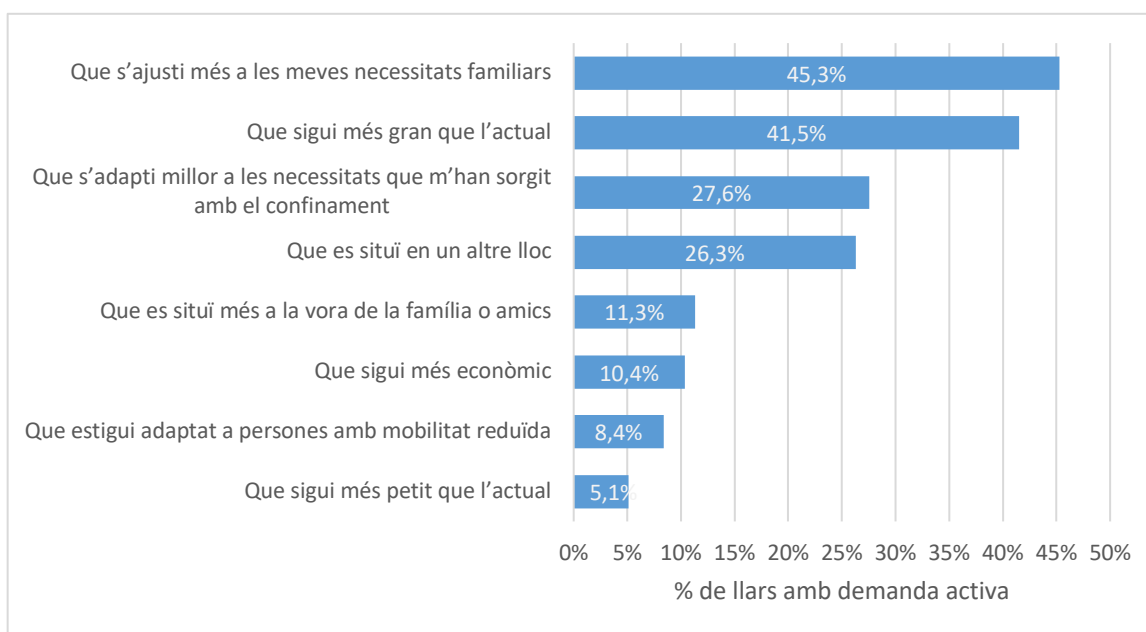
No s'observa cap relació significativa entre l'edat d'un inquilí i la seva tendència de passar del lloguer a la compra: en els tres grups d'edat considerats (menys de 35 anys, 35-49 anys i més de 49 anys), al voltant d'un terç dels inquilins té previst passar del lloguer a la compra. El que canvia amb l'edat és que hi ha cada vegada menys inquilins entre les llars que busquen habitatge, però dins del grup d'inquilins, no es nota que canviï amb l'edat el percentatge que vol passar a la propietat. Per tant, la tendència a la preferència per la compra sembla transversal a totes les edats.

Tampoc s'observa cap diferència significativa segons l'àmbit territorial, la proporció d'inquilins que desitgen passar a un habitatge en propietat, és similar pels inquilins de Barcelona i la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona.

Motius per voler un canvi

Per a disposar d'informació sobre la importància relativa dels diferents tipus de motius que porten a les llars a voler canviar d'habitatge, s'ha demanat als entrevistats amb demanda activa que seleccionin un o diversos motius d'una llista preestablerta (Figura 14).⁵ El percentatge d'elecció dels motius i les característiques d'aquelles llars que els han seleccionat és el que s'analitza en aquest apartat. Els motius que s'han seleccionat amb major freqüència són: un habitatge més ajustat a les necessitats familiars (un 45,3% de les llars amb demanda activa han seleccionat aquest motiu) i un habitatge de major grandària (41,5%).

Figura 14. Diferents motius pels quals les llars volen canviar d'habitatge i % de llars amb demanda activa que van seleccionar cada motiu (resposta múltiple)



Font: Enquesta O-HB COVID-19, maig 2020. Àmbit: àrea metropolitana de Barcelona. Base: Llars amb demanda activa, n=872.

Entorn del nou habitatge

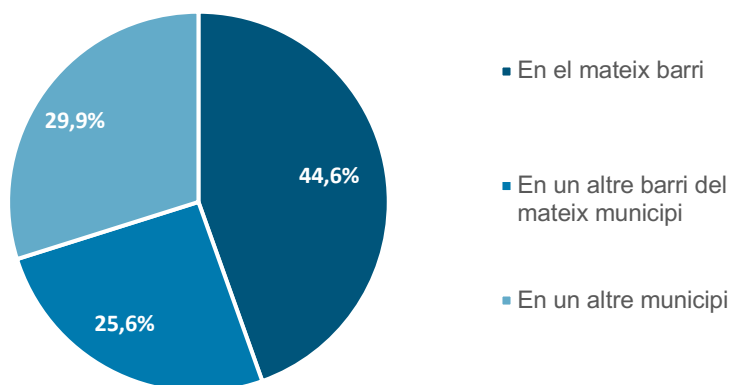
La majoria de les llars desitgen continuar vivint en el mateix barri o municipi. Les característiques de l'entorn més buscades són un entorn més rural i una major proximitat dels serveis bàsics. No es pot establir una relació entre les característiques de l'entorn buscat i el perfil de les llars.

⁵ No s'han examinat altres situacions com la pèrdua de l'habitatge en contra de la voluntat de la llar.

Les últimes dues preguntes en relació amb la demanda activa d'habitatge, parlen específicament sobre l'emplaçament del nou habitatge.

Una 44,6% de les llars que busquen habitatge desitgen continuar residint en el mateix barri. Un 25,6% desitja canviar de barri i un altre 29,9%, de municipi (Figura 15).

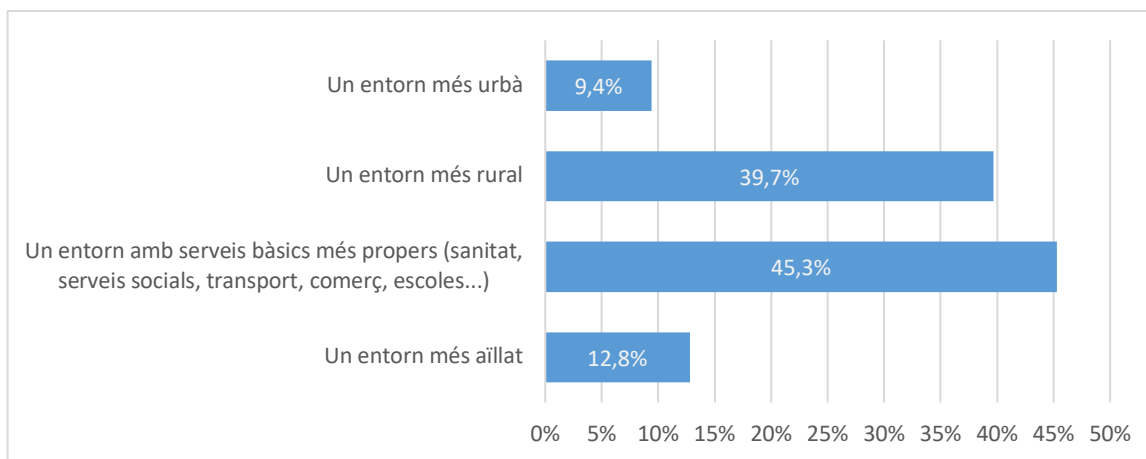
Figura 15. Emplaçament del nou habitatge



Font: Enquesta O-HB Covid-19, maig 2020. Àmbit: àrea metropolitana de Barcelona. Base: n=863.

La principal característica desitjada per al nou emplaçament és que disposi de serveis bàsics més pròxims (45,3%). En segon lloc ve la cerca d'un entorn més rural (39,7%) (Figura 16).

Figura 16. Característiques de l'entorn del nou habitatge



Font: Enquesta O-HB COVID-19, maig 2020. Àmbit: àrea metropolitana de Barcelona. Base: Demanda activa, n=872.

Ni l'emplaçament buscat, ni cap de les quatre característiques de l'entorn del nou habitatge, presenta diferències significatives segons cap de les variables considerades (règim de tinença, edat, tipus de llar, ingressos, àmbit territorial de l'habitatge actual).

○— 5. Efectes del confinament sobre la demanda d'habitatge

En aquest apartat s'examinen les possibles relacions entre el confinament conseqüència de la pandèmia de la COVID-19 i la demanda activa d'habitatge.

Crisi sanitària i nivell de demanda

En el segon capítol d'aquest informe, s'ha vist que un 16,9% de les llars de l'àrea metropolitana de Barcelona busca activament un habitatge al maig de 2020 o té intenció de fer-ho en finalitzar el confinament (veure Figura 1).

Aquest percentatge es pot desglossar en un 12,9% de les llars que busquen un habitatge ja abans de la crisi de la COVID-19 i un 4,0% que ha decidit iniciar la cerca arran de la crisi. Segons aquestes dades, la demanda activa sorgida en dos mesos de confinament representa prop de la quarta part del total de la demanda en el moment de l'enquesta.

Aquest resultat, no obstant això, s'ha d'interpretar amb molta cautela, i no es pot equiparar demanda originada durant el confinament amb demanda causada pel confinament, ja que sense confinament, també s'hagués generat demanda durant aquests dos mesos, i es desconeix quina hagués estat la situació de la demanda en aquest cas.

Nivell de demanda i canvi de la satisfacció amb l'habitatge durant el confinament

L'efecte del confinament sobre l'emplaçament buscat per al nou habitatge sembla reduït, només es detecta una relació amb la recerca d'un entorn més aïllat, però no amb un entorn més rural o amb major nivell de serveis. Tampoc s'observa una relació entre la demanda relacionada amb el confinament i la disposició de canviar d'emplaçament.

L'anàlisi de la demanda en relació amb la satisfacció de l'habitatge aporta un indicatiu d'un possible augment d'aquesta a causa de la situació de confinament, que s'observa específicament en el cas d'un empitjorament de l'opinió sobre l'habitatge.

Un 15,5% de les llars que diuen valorar pitjor el seu habitatge a causa del confinament han començat a buscar activament un nou habitatge arran del confinament (Figura 23). En el cas de les llars que valoren igual de malament el seu habitatge abans i després del confinament aquest percentatge és del 2,9%. No s'observa una diferència significativa entre aquests dos grups quan es considera el percentatge de llars que ja buscaven habitatge abans del confinament, que és el cas d'aproximadament un 25% de les llars en els dos grups.

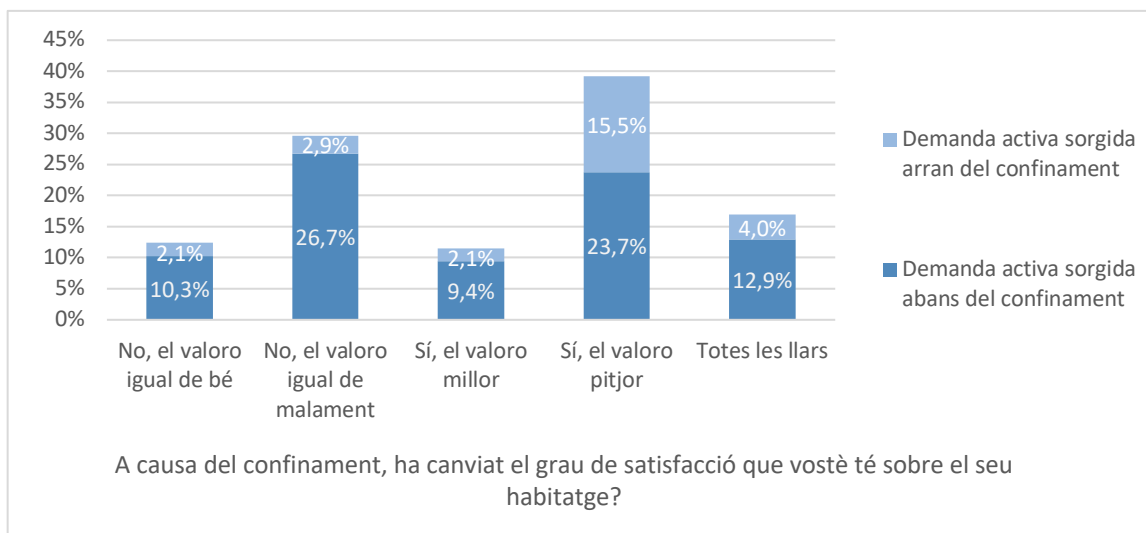
Pel que fa a les llars que valoren el seu habitatge positivament, no s'aprecia cap diferència significativa entre les que "valoren igual de bé" el seu habitatge després del confinament i els que el "valoren millor"; en els dos casos, al voltant d'un 10% ja busca habitatge abans del confinament, i un 2,1% cerca arran del confinament.

El percentatge de llars que busquen arran del confinament s'estableix per tant en un 2-3% en tres dels quatre grups. L'excepció són les llars que valoren pitjor el seu habitatge a causa del confinament, on aquest percentatge s'eleva a més del 15%.

Segons aquests resultats, una pitjor valoració de l'habitatge a causa del confinament ha portat a un augment de la demanda activa. No s'observa, per contra, que una millora de la valoració de l'habitatge conseqüència del confinament hagués portat a una disminució de la demanda.

Es factible pensar que l'empitjorament de la valoració es deu al fet que determinats problemes dels habitatges hagin quedat més en evidència al confinament, i que aquesta situació ha tingut com a conseqüència un augment del nombre de llars que volen canviar d'habitatge.

Figura 17. Demanda sorgida arran i abans del confinament, segons satisfacció amb l'habitatge.



* Les diferències entre grups marcats amb un asterisc no són significatives. Bases: 'No, el valoro igual de bé' n=296, 'No, el valoro igual de malament' n=95, 'Sí, el valoro millor' n=170, 'Sí, el valoro pitjor' n=308. Font: Enquesta O-HB COVID-19, maig 2020. Àmbit: àrea metropolitana de Barcelona.

Crisi sanitària i emplaçament del nou habitatge

En aquest apartat s'examina si el confinament té efecte sobre l'emplaçament desitjat per al nou habitatge que s'està buscant. Per això, s'analitza si les preferències d'emplaçament canvien quan la demanda es pot relacionar amb el confinament.

Per a identificar la demanda relacionada amb el confinament, s'han considerat les llars que diuen buscar un habitatge que s'adapti millor a les seves necessitats sorgides amb el confinament. Aquestes llars es comparen amb els llars que busquen habitatge per altres motius.⁶

En relació amb l'emplaçament i les característiques de l'entorn desitjat per al nou habitatge, s'han considerat les següents preguntes:⁷

En el cas de voler canviar d'emplaçament, on voldria que es situés?

1. *En el mateix barri*
2. *En un altre barri del mateix municipi*
3. *En un altre municipi*

⁶ Per a la presentació detallada dels motius associats al canvi d'habitatge, veure més amunt.

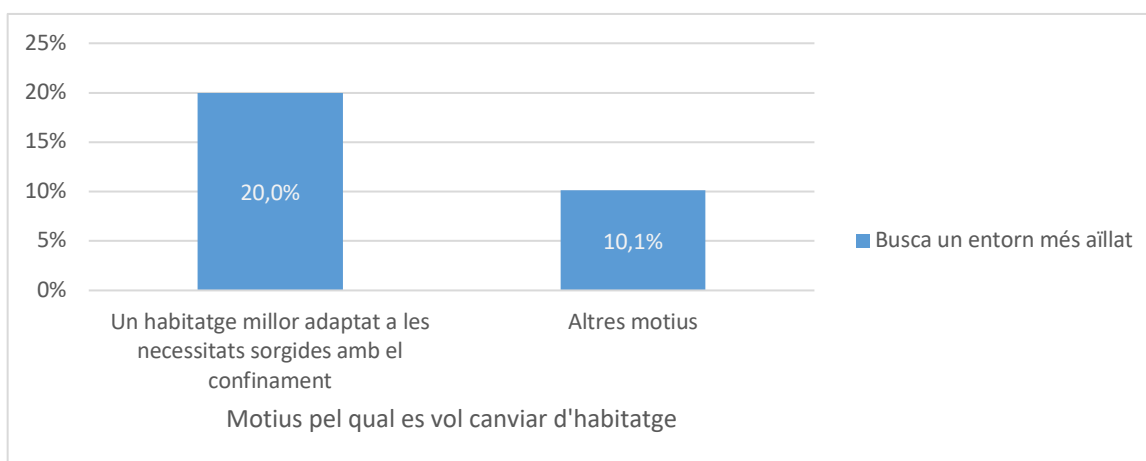
⁷ Els resultats generals d'aquestes preguntes sobre les preferències relatives a l'emplaçament es presenten més amunt.

En el cas de voler canviar d'entorn, quines característiques voldria que tingués? (resposta múltiple)

1. *Un entorn més urbà*
2. *Un entorn més rural*
3. *Un entorn amb serveis bàsics més propers (sanitat, serveis socials, transport, comerç, escoles...)*
4. *Un entorn més aïllat*

Els resultats de l'anàlisi permeten observar una única relació significativa entre la demanda d'habitatge conseqüència del confinament i l'emplaçament: un 20,0% de les llars que busquen un habitatge que s'adapti millor a les seves necessitats sorgides amb la crisi sanitària, busquen un habitatge en un entorn més aïllat, en comparació amb un 10,1% de les llars que busquen habitatge per altres motius (Figura 18).

Figura 18. Cerca un entorn més aïllat, segons si cerca per les necessitats sorgides amb el confinament.



Bases: 'Un habitatge millor adaptat a les necessitats sorgides amb el confinament' n=255, 'Altres motius' n=617.
Font: Enquesta O-HB COVID-19, maig 2020. Àmbit: àrea metropolitana de Barcelona.

No es pot establir una relació entre el confinament i la demanda per a un entorn més rural o amb major nivell de serveis. Tampoc s'observa una relació entre la demanda relacionada amb el confinament i la disposició de canviar d'emplaçament.

Segons aquests resultats, el confinament sembla per tant haver tingut només un efecte limitat sobre l'emplaçament buscat.

○— 6.Conclusions

En aquest laboratori s'han analitzat les dades de l'enquesta 'Habitant en confinament' referents a la demanda de canvi d'habitatge de les llars. Es diferencien dues situacions: **demanda activa**: llars que estan buscant activament un habitatge i **demanda latent**: les llars que desitjarien canviar d'habitatge però no ho fan per algun motiu, econòmic o altre.

L'estudi compta amb una base de 4.537 enquestes vàlides en l'àrea metropolitana de Barcelona. La representativitat de les dades s'aconsegueix mitjançant calibratge de la mostra. Totes les diferències comentades en l'informe són estadísticament significatives.

Un 38% de les llars de l'àrea metropolitana de Barcelona estan buscant habitatge o ho farien si poguessin. Les llars que voldrien canviar d'habitatge però no poden, és a dir, la demanda latent (un 21%), superen en nombre a les llars buscant activament un habitatge (un 17%).

La diferència entre demanda activa i latent és particularment pronunciada en les llars monoparentals, on la demanda latent (un 30%) gairebé duplica la demanda activa (un 16%). Així mateix, la demanda latent és considerablement major en les llars amb menors ingressos. Per contra, no s'observa cap relació entre el nivell econòmic i la demanda activa.

La demanda activa disminueix més ràpidament amb l'edat que la demanda latent. El nivell de demanda activa es del 33% en el grup dels 18 i 35 anys i del 24% entre els 35 i 49 anys, per a caure fins al 8% en el grup dels 50 als 64 anys i el 6% en les persones majors de 64 anys. El nivell de demanda latent es manté sense canvis significatius, prop del 27% fins als 50 anys, baixa al 20% en el grup de 50 a 64 anys, i només baixa de manera més pronunciada en el grup de més de 64 anys, al 8%.

Si ens focalitzem només en les característiques de la demanda activa:

Per tipus de tinença, destaca l'alt nivell de demanda activa de llars en lloguer (el 33%) en comparació amb les llars propietàries amb hipoteca (el 11%) o sense pagaments pendents (el 9%), o les llars que viuen en un habitatge cedit (el 15%).

Un 48% de les llars que busquen activament un habitatge el busquen en propietat, un 33% de lloguer i un 18% no tenen decidit si el futur habitatge serà de lloguer o de propietat.

Un 34% dels inquilins vol passar a un habitatge en propietat, mentre que un 14% dels propietaris vol passar al lloguer. La tendència de passar del lloguer a la propietat és major en les llars amb més ingressos i en les llars que són família, però no canvia ni amb l'edat, ni segons l'àmbit territorial (Barcelona o resta de l'àrea metropolitana).

Els motius més freqüents pels quals es busca activament un habitatge són: un habitatge més ajustat a les necessitats familiars (un 45%) de les llars amb demanda activa han seleccionat aquest motiu) i un habitatge de major grandària (42%). En tercer lloc, hi ha com a motiu explícit, que "s'adapti millor a les necessitats que m'han sortit amb el confinament" (28%). Cal destacar que el motiu "que es situï en altre entorn" només apareix en quart lloc (26%). En aquest sentit, un 70% de les llars desitja continuar vivint en el mateix barri (44%) o municipi (26%).

D'altra banda, pel que fa a l'entorn, en preguntar quina és la característica de l'entorn més buscada, la primera resposta és la d'una major proximitat dels serveis bàsics (45%), un tret que es pot considerar urbà i, en segon lloc, que sigui més rural (40%). No es pot establir una relació entre les característiques de l'entorn buscat i el perfil de les llars.

Efecte del confinament sobre la demanda

Aquestes són, doncs, les preferències del conjunt de la demanda activa que hi havia durant el període de realització de l'enquesta. Si s'analitza la demanda en funció de la seva vinculació amb el

confinament, es pot arribar a dues grans conclusions. En primer lloc, una conclusió que pot semblar lògica i que l'enquesta ve a confirmar: els efectes del confinament sobre la demanda d'habitatge permet detectar una relació entre una pitjor valoració de l'habitatge a causa del confinament, i un augment de la demanda activa: més del 15% de les llars que diuen valorar pitjor el seu habitatge a causa del confinament han començat a buscar activament un nou habitatge arran del confinament, en comparació amb un 2-3% de les altres llars.

En segon lloc, no s'observa una relació entre el confinament i una major o menor disposició de canviar d'emplaçament. Així mateix, l'efecte del confinament sobre l'emplaçament buscat per al nou habitatge sembla reduït. Només es detecta una relació amb la recerca d'un entorn més aïllat, però el confinament no sembla haver tingut un impacte significatiu sobre la recerca d'un entorn amb major nivell de serveis o més rural, que són, com s'ha vist, les principals preferències de la demanda activa. En altres paraules, la propensió a un entorn amb més serveis o més rural existien amb anterioritat al confinament i el tancament domiciliari no ha fet variar significativament aquestes preferències

O-HB

**Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona**